

# Edilizia e Urbanistica

## Rassegna settimanale di giurisprudenza

8 maggio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Lotto urbanisticamente unitario oggetto di uno o più interventi edilizi – Calcolo volumetria residua o superficie coperta residua	Qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la volumetria residua, o la superficie coperta residua, va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice venga alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici al fine di creare artificiosamente disponibilità nel residuo.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 19 marzo 2026, n. 2352</i>
Opere di urbanizzazione – Scomputo contributo di costruzione	La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, consente al privato titolare del permesso, di accedere allo scomputo totale o parziale della voce del contributo di costruzione corrispondente agli oneri di urbanizzazione, ma non anche allo scomputo della voce relativa al costo di costruzione, trattandosi di debito di diritto pubblico che, in assenza di espressa deroga legislativa, può essere estinto solo mediante pagamento in forma monetaria.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 9 aprile 2026, n. 2854</i>
VEPA	L'articolo 6, comma 1, lettera b-bis) del Dpr 380/2001 in tema di VEPA, da ultimo modificato con il DL 69/2024 convertito con legge 105/2024 (c.d. DL Salva-Casa) non si applica nelle ipotesi in cui l'installazione delle vetrate configuri uno spazio stabilmente chiuso, ed attrezzato a fini abitativi.	<i>Tar Campania, sez. IV, 13 aprile 2026, n. 2358</i>
Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire – Fiscalizzazione – Applicazione	L'articolo 34, comma 2 del Dpr 380/2001 prevede che nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire è possibile applicare una sanzione pecuniaria nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Poiché l'applicazione di tale sanzione pecuniaria non ha valenza ripristinatoria dell'assetto edilizio	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 21 aprile 2026, n. 3128</i>

	<p><b>violato</b>, la norma è derogatoria rispetto alla regola generale e perciò deve essere interpretata in maniera restrittiva. <b>Ne deriva non soltanto che occorre, quindi, che sia fornita inequivoca dimostrazione che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità della costruzione nel suo complesso, ma anche, specularmente, che la norma in questione non può trovare applicazione per il solo fatto che la demolizione possa incidere sulla funzionalità del manufatto o implicare una notevole spesa, essendo irrilevante, in particolare, che nella parte da demolire siano stati realizzati strumenti o impianti più o meno costosi.</b></p>	
<p><b>Mutamenti d'uso</b></p>	<p>In tema di mutamenti d'uso disciplinati dall'articolo 23-ter del Dpr 380/2001 come da ultimo modificato dal DL 69/2024 convertito con legge 105/2024 (c.d. DL Salva Casa), la Corte costituzionale ha affermato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>il legislatore statale, nel disciplinare i soli oneri di urbanizzazione secondaria, ha implicitamente escluso quelli primari</b>, in quanto i mutamenti di destinazione d'uso avvengono in zone già urbanizzate e già dotate delle opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- <b>l'uso del termine "limitazioni" da parte del legislatore regionale sottintende un potere pianificatorio dei comuni molto più intenso ed incisivo rispetto a quello statale</b> (i giudici hanno tracciato una netta distinzione tra "condizioni" e "limitazioni");</li> <li>- <b>l'applicazione diretta della disciplina</b> si rivolge a tutti i soggetti dell'ordinamento e non solo alla pubblica amministrazione comunale ed è quindi <b>"direttamente e immediatamente operante anche nei confronti dei privati"</b>.</li> </ul>	<p><i>Corte costituzionale, 30 aprile 2025, n. 61</i></p>

<p><b>Convenzione urbanistica</b></p>	<p>In tema di <b>convenzione urbanistica</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>il momento iniziale di decorrenza del termine decennale di prescrizione è la scadenza del termine di validità della convenzione urbanistica.</b> In particolare, una volta scaduti i termini di validità della convenzione urbanistica o il diverso termine stabilito dalle parti, l'esercizio di ogni azione legale per l'adempimento delle obbligazioni ivi contenute risulta prescritto se non esercitato entro il successivo termine di dieci anni;</li> <li>- <b>le convenzioni di lottizzazione non costituiscono un vero e proprio contratto a prestazioni corrispettive,</b> mancando una vera e propria corrispondenza di tipo contrattuale tra cessioni immobiliari, opere di urbanizzazione, prestazioni e contributi vari, con cui si attuano gli obblighi convenzionali, e il perfezionamento del procedimento amministrativo finalizzato alla legittimazione dell'attività lottizzatoria;</li> <li>- <b>è applicabile l'azione ex art. 2932 cod. civ.</b> (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto) <b>anche agli obblighi di cessione derivanti dalle convenzioni urbanistiche;</b> in tal caso, le aree da trasferire sono determinabili in funzione delle clausole convenzionali e degli elaborati progettuali, nonché dell'effettivo stato dei luoghi.</li> </ul>	<p><i>Tar Marche, Ancona, sez. 1, 20 aprile 2026, n. 530</i></p>
---------------------------------------	--	--